



Handläggare: Lars Svensson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 287 36
lars.svensson@gfk.stockholm.se

2005-04-12

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 vid Kista
Gård till Bostaden Västra Götaland AB - Kista Science City.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagt förslag till markanvisningsavtal mellan staden och Bostaden Västra Götaland AB om utbyggnad av bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 vid Kista Gård.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson
tf

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret har träffat ett markanvisningsavtal med Bostaden för ett markområde på ca 10 000 m² av fastigheten Akalla 4:1 vid Hanstavägen/Oddegatan vid Kista Gård. Området är en del i programområdet för Kista Gård, som utgör första utbyggnadsetappen av bostäder i det nya Kista Science City. Det anvisade markområdet inrymmer ca 200 lägenheter, som upplåtes med tomträtt.

Markanvisningen gäller under förutsättning att parkering sker under mark enligt Program för Kista Gård – etapp 1.

Markanvisningen sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista, som skulle ligga till grund för skapandet av det nya Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk stadsmiljö med levande gatustråk. En annan är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände Stockholms kommunfullmäktige i september 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista samt tog inriktningsbeslut om utbyggnad av gatorna.

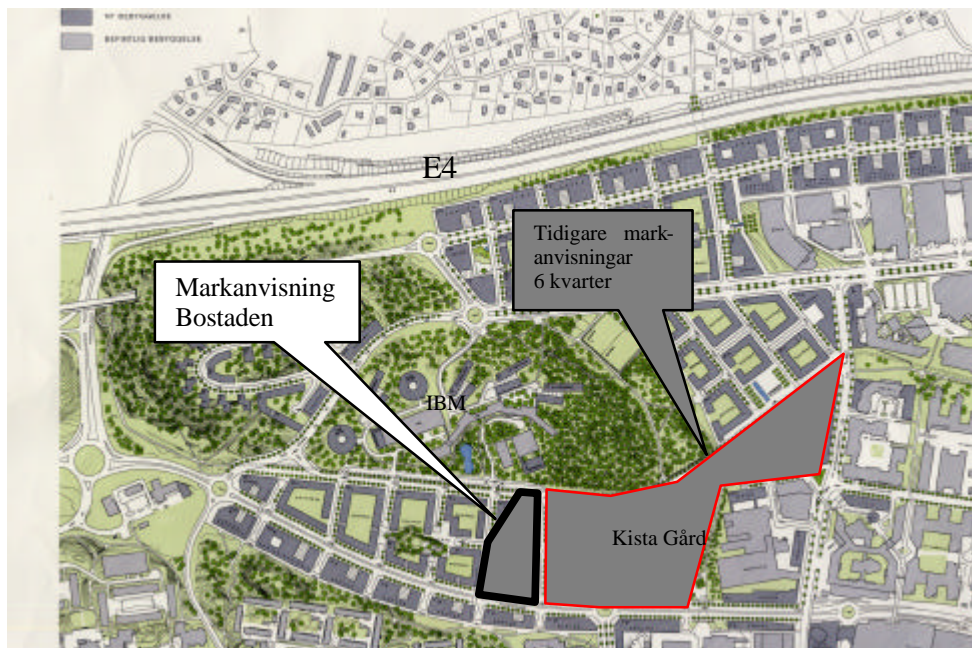


Kista Science City - Strukturplan

Stadsbyggnadsnämnden beslöt redan 2001 i samma ärende att påbörja planarbetet för utbyggnad av gator och bebyggelsen i området kring Kista Gärd, som utgör den första utbyggnadsetappen av det nya Kista Science City.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände i februari 2004 en programskiss, som omfattar första utbyggnadsetappen för området kring Kista Gärd. Nämnden lämnade samtidigt markanvisning för sex kvarter för bostäder i denna första etapp.

En förutsättning för bostäderna är den omfattande gatuutbyggnad som beräknas påbörjas under våren 2006. Utbyggnaden innebär bl a att Hanstavägen höjs ca 4 m i korsningen Hanstavägen/Norgegatan för att möjliggöra en förlängning av Norgegatan från bostadsområdet över Hanstavägen till nya Kista Alléväg i företagsområdet.



Kontoret har under våren fört samtal med Bostaden om en fortsatt utbyggnad av bostäder väster om det tidigare markanvisade området i området. Dessa samtal har resulterat i att parterna nu tecknat ett markanvisningsavtal för detta område, **bilaga 1**.

Avtalet (bilaga 1)

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Markanvisningen omfattar ett område om ca 10 000 m² av fastigheten Akalla 4:1 vid Hanstavägen/ Oddegatan i Kista och omfattar 1 ½ kvarter av första utbyggnadsetappen för Kista Gård. Det anvisade markområdet inrymmer ca 200 lägenheter, som upplåtes med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Markanvisning gäller under förutsättning att parkering sker under mark enligt Program för Kista Gård – etapp 1.

Inom första utbyggnadsetappen har staden i området vid Kista Gård tidigare markanvisat sex kvarter om totalt ca 600 lägenheter till NCC, HSB, Familjebostäder; Veidekke, Wihlborgs och Ljungberggruppen.

Om förutsättningarna ändras beträffande byggstart för de tidigare sex markanvisade kvarteren vid Kista Gård - etapp 1, kan markområdet för Bostadens markanvisning komma att utbytas mot motsvarande inom denna etapp.

Konsekvenser

-Ekonomi

En förutsättning för utbyggnaden av bostäder vid Kista Gård är det nya gätunätet som kommunfullmäktige fattat inriktningsbeslut om. Kontoret kommer till sommaren att ta upp ett särskilt ärende med begäran om

genomförandebeslut för det nya gatunätet, som utgör den största investeringen i det nya Kista Science City. Genomförandet av det nya gatunätet är en förutsättning för utbyggnaden av de nya bostäderna.

Inom markanvisningsområdet finns ett område med uppfyllda massor som eventuellt måste saneras.

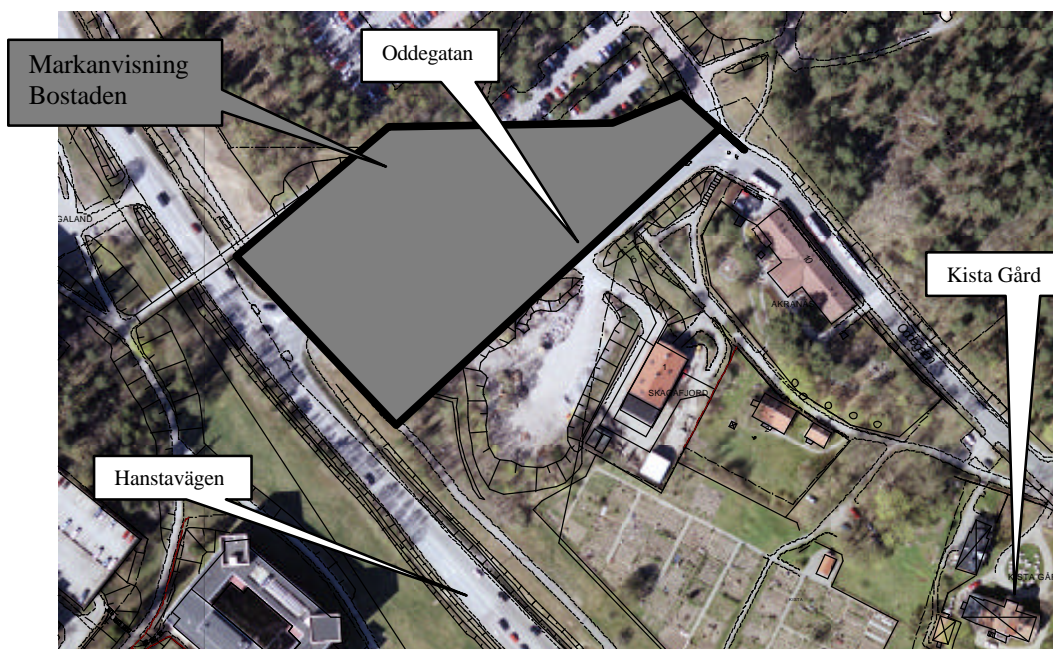
Bostaden svarar för plankostnaden för sin bostadsutbyggnad och för all ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen .

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och landskapsanalys av projektet i samband med att strukturplanen för Kista Science City och programskissen för området kring Kista Gård togs fram

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den största delen av det markanvisade området upptas av vägområdet för Oddegatan, som ersätts av den nya Norgegatan när det nya gatunätet byggs ut. Söder om Oddegatan finns ett delvis slybeväxt område som är uppbyggt med gamla fyllnadsmassor. Dessa massor kan eventuellt innehålla föroreningar och måste i så fall saneras. Markanvisningsområdet innehåller således ingen grönmark av betydelse.



Ortofoto över markanvisningsområdet

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att studeras under planskedet och sedan följas upp.

-Måluppfyllelse

Projektet ingår som en mycket betydelsefull del i genomförandet av strukturplanen för det nya Kista Science City. Projektet överensstämmer även med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet ingår som en del av det nya bostadsområdet vid Kista Gård, som kommer att få tillgång till ett attraktivt större skogsparti som lek område norr om Kista Alléväg och Kista Gårdsbebyggelsen. Även den nya parken som skapas vid Kista Gård kommer att bli en tillgång för såväl unga som gamla.

-Genomförande och tidplan

Projektet som markanvisningen genererar har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till hösten 2006 och första inflyttning till år 2007-2008.

-Samråd och information till andra förvaltningar och allmänheten

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret har under framtagandet av programförslaget för ny bebyggelse vid Kista Gård, etapp 1 samrått med stadsdelsförvaltningen och näringslivskontoret. Programförslaget har även sänts ut på remiss till diverse förvaltningar och berörda bolag som t.ex. miljöförvaltningen, länsstyrelsen, skönhetsrådet, storstockholms lokaltrafik, de ledningsdragande bolagen m.fl.

Information- och samrådsförfarande har också skett lokalt genom bland annat utställningar, öppna möten etc.

-Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden påbörjade redan 2001 planarbetet för utbyggnad av gator och bebyggelsen i området kring Kista Gård, som utgör den första utbyggnadsetappen av det nya Kista Science City.

Kontorets synpunkter och förslag

Staden har under de senaste åren gjort omfattande utredningsinsatser i syfte att genomföra det nya Kista Science City. Det kommande åren kommer stora investeringar att göras i det nya gatunät som strukturplanen för Kista Science City förutsätter. Första utbyggnadsetappen för Kista Science City sker i området kring Kista Gård. Det är mycket angeläget att bostadsutbyggnaden ej fördröjs utan att den kan påbörjas i anslutning till gatuarbetena som planeras att påbörjas under våren 2006. Om förutsättningarna ändras beträffande utbyggnadsordningen för tidigare markanvisade kvarter inom Kista Gård - etapp 1, föreslås därför att markområdet kan utbytas mot motsvarande inom denna etapp

Det är också mycket viktigt att utbyggnad av nya bostäder, skolor, daghem, rekreationsanläggningar m m planeras i god tid och med stor omsorg, så att den nya stadsdelen kring Kista Gård redan från första inflyttning skall upplevas som attraktiv. **SLUT**